



26

AUTORIZA EXCEPCIONES AL LARGO DE LAS VÍAS Y EXIEME DE LA OBLIGACIÓN DE CESIONES CONFORME AL ARTÍCULO 4° DE LA LEY 20.234, EN BENEFICIO DEL LOTEO IRREGULAR *POBLACIÓN JUAN RIQUELME GARAY*, COMUNA DE CONCEPCIÓN.

RESOLUCION EXENTA N° 35 /

CONCEPCIÓN, 05 MAR. 2026

VISTOS:

Lo dispuesto en la Ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado; la Ley N° 20.234 y sus modificaciones posteriores, que Establece un Procedimiento de Saneamiento y Regularización de Loteos; el DFL N° 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones; el D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992 sobre Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; la Resolución N° 36 de la Contraloría General de la República, de 2024, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón; el D.S. N° 397 (V. y U) de 1976, que establece el Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo; y el D.S. N° 19 (V. y U.), de 06.05.2022, en trámite, que designa SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región del Biobío, y

CONSIDERANDO:

- 1.- Que, mediante presentación ingresada a esta Seremi con fecha 24.07.2025, por don Rodrigo Andrades G, se solicitó se autoricen excepciones al largo y ancho de las vías, como asimismo eximir al loteo de la obligación de cesiones para áreas verdes, respecto del loteo irregular denominado *Población Juan Riquelme Garay*, ubicado a los costados de la antigua faja del camino de Concepción a Bulnes y Chillán (en ese entonces), de la comuna de Concepción. La mencionada presentación fue complementada por otras de fecha 22.10.2025 y 18.12.2025, todas del Arquitecto que patrocina el proyecto, don Rodrigo Andrades G.
- 2.- Que, por medio del Memorándum N° 8 de fecha 15.01.2026 del Jefe (s) Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura, se remitió Informe Técnico, de fecha 12.01.2026, referido al loteo irregular antes individualizado.
- 3.- Que, el loteo irregular denominado *Población Juan Riquelme Garay*, se remonta a ocupaciones que se realizan a los costados de la antigua faja del camino de Concepción a Bulnes y Chillán (en ese entonces), única salida directa de la comuna de Concepción a la ruta 5 sur y hacia el oriente. Luego de la expropiación que el Ministerio de Obras Públicas hiciera para dicho camino, cambiando el trazado original del mismo, las ocupaciones quedan al costado sur del nuevo trazado del camino en este tramo. Estas ocupaciones comienzan a darse durante la década de los años setenta y ya son visibles en fotografías aéreas del año 1976. El Loteo en cuestión se sitúa en las zonas **PP** y **H3** del Plan Regulador Comunal de Concepción, las cual permite el uso residencial y en la zona **ZDC-6** del Plan Regulador Metropolitano de Concepción. Cuenta con un total de **174 lotes**, de los cuales un **96%** aproximadamente se encuentran ocupados. En cuanto al polígono a intervenir, este contempla una superficie de **76.577,15** metros cuadrados.

4.- Asimismo, respecto de la vialidad interna del polígono se puede indicar que está conformada por una avenida denominada "Avenida los Álamos" que se conecta con Ruta MOP N° 146 B.N.U.P., y que junto a Calle A configuran 2 ejes longitudinales que cruzan dicho loteo, presentando anchos de 11 metros, con calzadas de 7 metros y aceras de 2 metros También, presenta cuatro pasajes (números 1, 2, 3 y 4), y cinco calles más (Calle B y Calles números 1,2,3 y 4).

5.- Que, en relación a la solicitud, el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de esta Secretaría Regional Ministerial, consideró para el análisis, tanto si se trata de pasajes en general o de vías locales, lo cual influye al momento de determinar el largo de la vía y los anchos exigidos entre líneas oficiales. Respecto al largo exigido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, en adelante OGUC, para las vías locales, debemos indicar que calle A y calle 4, no cumplen por no conectar en su salida con una vía vehicular continua de acuerdo al artículo 2.3.2, en el caso de la calle A, además excede el largo de 100 metros. En cuanto a los pasajes, el largo de las vías exigido según artículo 2.3.3 de la OGUC corresponden a 50 o 100 metros, así el largo propuesto por los interesados sobrepasa el exigido en los pasajes 1,2 y 3, superando los 50 metros, y sin contar con retorno o salida. Todo lo anterior consta en el cuadro siguiente.

Cuadro N° 1: Excepciones al largo de las vías.

NOMBRE DE VÍA	LARGO EXIGIDO (SEGÚN 2.3.2 Ó 2.3.3 OGUC)	CUMPLE-NO CUMPLE	LARGO PROPUESTO
AVENIDA LOS ÁLAMOS	Conecta con Ruta MOP N° 146 B.N.U.P. (no hay limitación para establecer el distanciamiento entre sus cruces con otras vías).	Cumple	671,72mts
CALLE B (Antes camino de Acceso)	Conecta con Avenida los Álamos (100mts. máximo; vía local sin salida).	Cumple	30,72mts
CALLE A	100mts. máximo (vía local sin salida. Debe acceder desde vía vehicular continua).	No cumple	169,44 mts. No se accede desde vía vehicular continua (Pasaje N° 4).
CALLE N° 1	100mts. máximo (vía local sin salida).	Cumple	89,86 mts.
CALLE N° 2	100mts. máximo (vía local sin salida).	Cumple	86,05mts
CALLE N° 3	100mts. máximo (vía local sin salida).	Cumple	88,45mts.
CALLE N° 4	100mts. máximo (vía local sin salida. Debe acceder desde vía vehicular continua).	No Cumple	90,81mts. No se accede desde vía vehicular continua (Pasaje N° 4).
PASAJE N° 1	50mts. máximo (pasaje sin salida. Debe tener retorno al final).	No cumple	70,03mts. No tiene retorno al final.
PASAJE N° 2	50mts. máximo (pasaje sin salida. Debe tener retorno al final).	No cumple	69,31mts. No tiene retorno al final.
PASAJE N° 3	50mts. máximo (pasaje sin salida. Debe tener retorno al final).	No cumple	69,78mts. No tiene retorno al final.
PASAJE N° 4	100mts. máximo (pasaje con salida)	Cumple	84,92mts.

En cuanto al ancho de las vías y calzadas, según lo constatado por el Equipo de Profesionales DDUI, las Calles que forman parte del Loteo irregular *Población Juan Riquelme Garay* cumplirían en todos los casos con el ancho entre líneas oficiales, ancho de calzadas y ancho de aceras, según normativa urbanística. No así, los pasajes del mismo, los cuales no cumplirían con el ancho entre líneas oficiales. A saber, el artículo 2.3.2 exige para las vías locales un ancho no inferior entre líneas oficiales a 11 metros; así como el ancho de calzada no debe ser inferior a 7 metros; lo que respecta a las aceras, deben existir a ambos costados con 2 metros mínimos de ancho. Por su parte el artículo 2.3.3 punto 1 de la OGUC, exige para los pasajes en general tener un ancho no inferior a 8 metros ni superior a 11 metros y un ancho de calzada que debe medir entre 3,5 y 4,5 metros. Lo anterior se resume en el siguiente cuadro.

Cuadro N° 2: Excepción al ancho de las vías y calzadas o faja pavimentada.

Nombre de vía	Ancho entre L.O. (según Art. 2.3.2 vía local y 2.3.3 pasajes OGUC)		Ancho calzada (según Art. 2.3.2 vía local y 2.3.3 pasajes OGUC)		Ancho Veredas (Art. 3.2.5 vía local y pasajes OGUC)	
	Exigido	Propuesto	Exigido	Propuesto	Exigido	Propuesto
AVENIDA LOS ÁLAMOS	11 mts.	11,002 mts.	7mts.	7 mts.	1,2 mts.	1,201 mts.
	Cumple		Cumple		Cumple	
CALLE B (Antes camino de Acceso)	11 mts.	12,64 mts.	7mts.	7 mts.	1,2 mts.	1,2 mts.
	Cumple		Cumple		Cumple	
CALLE A	11 mts.	11 mts.	7mts.	7mts.	1,2 mts.	1,2 mts.
	Cumple		Cumple		Cumple	
CALLE N° 1	11 mts.	11 mts.	7mts.	7mts.	1,2 mts.	1,2 mts.
	Cumple		Cumple		Cumple	
CALLE N° 2	11 mts.	11 mts.	7mts.	7mts.	1,2 mts.	1,2 mts.
	Cumple		Cumple		Cumple	
CALLE N° 3	11 mts.	11 mts.	7mts.	7mts.	1,2 mts.	1,2 mts.
	Cumple		Cumple		Cumple	
CALLE N° 4	11 mts.	11 mts.	7mts.	7mts.	1,2 mts.	1,2 mts.
	Cumple		Cumple		Cumple	
PASAJE N° 1	8 mts.	6 mts.	Entre 3,5 y 4,5 mts.	3.5 mts.	3.5 mts.	3.5 mts.
	No cumple		Cumple		Cumple	
PASAJE N° 2	8 mts.	6 mts.	Entre 3,5 y 4,5 mts.	3.5 mts.	3.5 mts.	3.5 mts.
	No cumple		Cumple		Cumple	
PASAJE N° 3	8 mts.	6 mts.	Entre 3,5 y 4,5 mts.	3.5 mts.	3.5 mts.	3.5 mts.
	No cumple		Cumple		Cumple	
PASAJE N° 4	8 mts.	6 mts.	Entre 3,5 y 4,5 mts.	3.5 mts.	3.5 mts.	3.5 mts.
	No Cumple		Cumple		Cumple	

Lo que dice relación con la obligación de cesiones para área verde, DDUI informa que para el loteo *Población Juan Riquelme Garay* se exigiría un total de 4889,40 metros cuadrados en áreas verdes, contando actualmente con 2556,46 metros cuadrados disponibles, por lo que existe un déficit de 2332,94 metros cuadrados.

Cuadro N° 3: Porcentaje a ceder según artículo 2.2.5 OGUC y lo que se solicita eximir.

Ítem	Requerida	Propuesta	Déficit	Razones Fundadas (justificación) para eximir de la obligación
Superficie de Áreas Verdes, Deporte y Recreación	4889,40 m2	2556,46 m2	2332,94 m2	<i>"Al interior del loteo no existen espacios suficientes para proyectar el porcentaje faltante de Áreas Verdes (3.66%). Al costado inmediato del loteo se encuentra Lote BN-7, Demasía de la Ruta que podrá ser destinado a Área Verde, sirviendo a esta Población. Este Lote tiene una superficie de 5.785 m2."</i>

6.- De acuerdo al análisis efectuado en los considerandos anteriores, el equipo técnico de DDUI recomienda autorizar las excepciones al largo de las vías respecto de las calles A y calle 4 y de los pasajes 1, 2 y 3, así como el ancho entre líneas oficiales de los pasajes 1, 2, 3 y 4, por cuanto si bien no cumplen con lo exigido por la norma, de acuerdo a lo mencionado en el cuadro N° 1, la vialidad que presenta el loteo permite igualmente una accesibilidad adecuada a los lotes que sirve, de manera expedita y segura para los habitantes del sector. Conectándose finalmente con las vías estructurantes que circundan el polígono del loteo.

7.- En cuanto a eximir al loteo de la obligación de cesiones para áreas verdes, se solicita acceder a ello en virtud de que actualmente existen 8 áreas verdes dentro del loteo, que equivalen a 2556,46 metros cuadrados y si bien faltan 2332,94 metros cuadrados para cumplir con la exigencia, junto al deslinde norte del loteo se encuentra el Lote BN-7, correspondiente a la Demasía de la Ruta que podría ser destinado a Área Verde, sirviendo a esta Población, el mencionado Lote tiene una superficie de 5.785 metros cuadrados.

8.- Que, el inciso 4° del artículo 4° de la Ley 20.234, permite a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, por motivos fundados, autorizar excepciones al largo y ancho de las vías, calzadas y veredas del loteo, incluidas las rebajas de las exigencias de pavimentación, si fuere procedente, establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, como asimismo, eximir parcialmente al loteo de la obligación de cesiones, antecedentes que forman parte integrante del legajo de documentos que conforman el expediente.

9.- Que, la División de Desarrollo Urbano (V. y U.) por medio de su Circular ORD. N° 0214 DDU 314, de fecha 23.05.2016, estableció un conjunto de instrucciones para la aplicación de la Ley N° 20.234 y sus modificaciones. Entre sus criterios señaló que respecto a la facultad de autorizar las excepciones contempladas en el inciso cuarto del artículo 4°, estas se conciben como una *"herramienta que permiten, en casos muy específicos, viabilizar la regularización de los loteos, debiendo en todo caso la Seremi de V. y U. respectiva cautelar que las dimensiones excepcionales de las vías permitan su utilización en términos seguros y resguardando la calidad de vida de los habitantes del loteo a regularizar"*

10.- Que, las razones expuestas en el Informe Técnico del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura, permiten resolver la solicitud ingresada, por lo que procedo a dictar la siguiente:

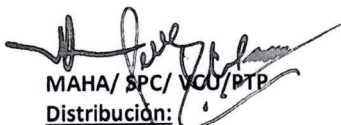
RESOLUCIÓN

1) **AUTORÍZASE** la excepción al largo de las vías y ancho de líneas oficiales del Loteo Irregular *Población Juan Riquelme Garay* de la comuna de Concepción, conforme a lo indicado en los considerandos precedentes de esta resolución.

2) **EXÍMASE** al Loteo Irregular *Población Juan Riquelme Garay* de la comuna de Concepción, de la obligación de cesiones respecto de áreas verdes establecida en el artículo 70 de la LGUC, de acuerdo a informe técnico elaborado por DDUI, y a los argumentos sostenidos en los considerandos de esta resolución, quedando exento en consecuencia de ceder la superficie necesaria para el área verde.

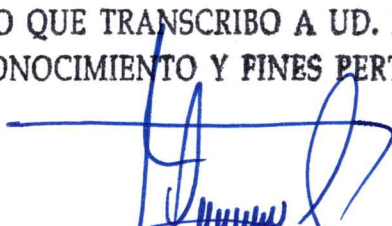
ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE




MAHA/ SPC/ VCU/PTP
Distribución:

- Rodrigo Andrades G., camino Amanecer N° 1987, Concepción - randradesg@gmail.com
- Yasna Toledo Aguayo, Junta de Vecinos Población Juan Riquelme Garay
- Director de Obras Municipalidad de Concepción.
- DDUI SEREMI del Biobío.
- Sección Jurídica SEREMI.
- Transparencia Activa.
- Oficina de Partes.

LO QUE TRANSCRIBO A UD. PARA SU
CONOCIMIENTO Y FINES PERTINENTES


PATRICIO OYARCE LAGOS
MINISTRO DE FE
SECRETARÍA REGIONAL MINVU
REGIÓN DEL BIO BIO